

„Nordhäuser Straße/Europaplatz“ wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das PlanSiG vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 21.07.2020, Az.: 310-4621-3640/2020-16051000-FNP-Erfurt 40.Ä genehmigt.

Hiermit wird die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße/Europaplatz“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.40 für den Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße/Europaplatz“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Jedermann kann die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 einschließlich Begründung und die den Darstellungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o. ä. im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadtentwicklung, Warsbergstraße 3 in den Dienststunden sowie im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1, 1. Obergeschoss, innerhalb der Öffnungszeiten

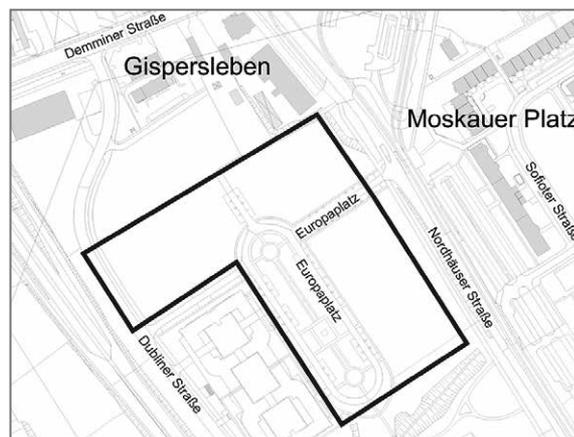
Montag, Mittwoch und Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr  
Dienstag: 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr  
Donnerstag: 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr  
(außer samstags, sonn- und feiertags)  
einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Die Skizze stellt die ungefähre Lage des Änderungsgebietes dar und dient nur zur allgemeinen Information.

ausgefertigt: Erfurt, den 06.08.2020

gez. i.V. Hofmann-Domke  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister



Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40

## BESCHLUSS

zur Drucksache Nr. 1734/19  
der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

### Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße/Europaplatz“ - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

#### Genauere Fassung:

- 01 Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße/Europaplatz“ eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.
- 02 Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben „Nordhäuser Straße/Europaplatz“ in der Fassung vom 08.11.2019 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

\*\*\*

Die von der Landeshauptstadt Erfurt am 27.05.2020, Beschluss-Nr.: 1734/19, beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40. für den Bereich Gispersleben

# Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bereich der Änderung

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr.11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr.12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr.15, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.09.2019 im Amtsblatt Nr.17/2019. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter [www.erfurt.de/ef115906](http://www.erfurt.de/ef115906) eingesehen werden.

# Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Erfurt hat am 10.04.2019 mit Beschluss Nr. 0158/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 09 vom 17.05.2019, den Beschluss über die Einleitung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im vereinfachten Verfahrensweg nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat Erfurt hat am 10.04.2019 mit Beschluss Nr. 0158/19 den Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 09 vom 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 27.05.2020 mit Beschluss Nr. 1934/19 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Erfurt, den 08.06.20

Oberbürgermeister

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom 19.06.20 vorgelegt.

Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 21.07.20 (AZ: 310-4621-3640/2020-16051000-FNP-Erfurt 40.Ä) erteilt.

Erfurt, den 06. AUG. 2020

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den 06.08.2020

Landeshauptstadt Erfurt  
 A. Bausewein  
 Oberbürgermeister

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 15 vom 24.08.20 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wirksam

Erfurt, den 27. AUG. 2020

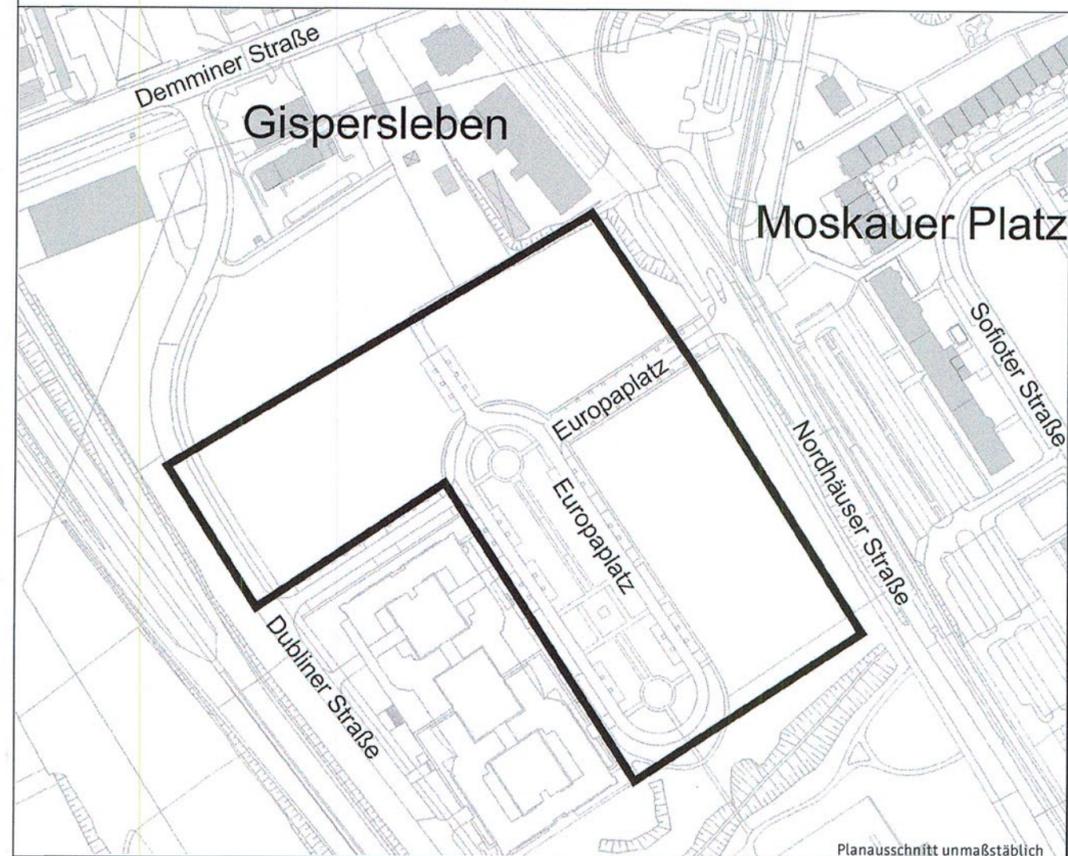
Oberbürgermeister

# Flächennutzungsplan - Änderung Nr.40

## Bereich Gispersleben

## "Nordhäuser Straße/ Europaplatz"

Die Genehmigung erfolgte unter  
 Az.: 310-4621-3640/2020-16051000-  
 FNP-Erfurt 40.Ä  
 Weimar, den 21.07.2020



# Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 40

Bereich Gispersleben

„Nordhäuser Straße / Europaplatz“

**Ausfertigung:**

*A. Bausewein*

A. Bausewein  
Oberbürgermeister



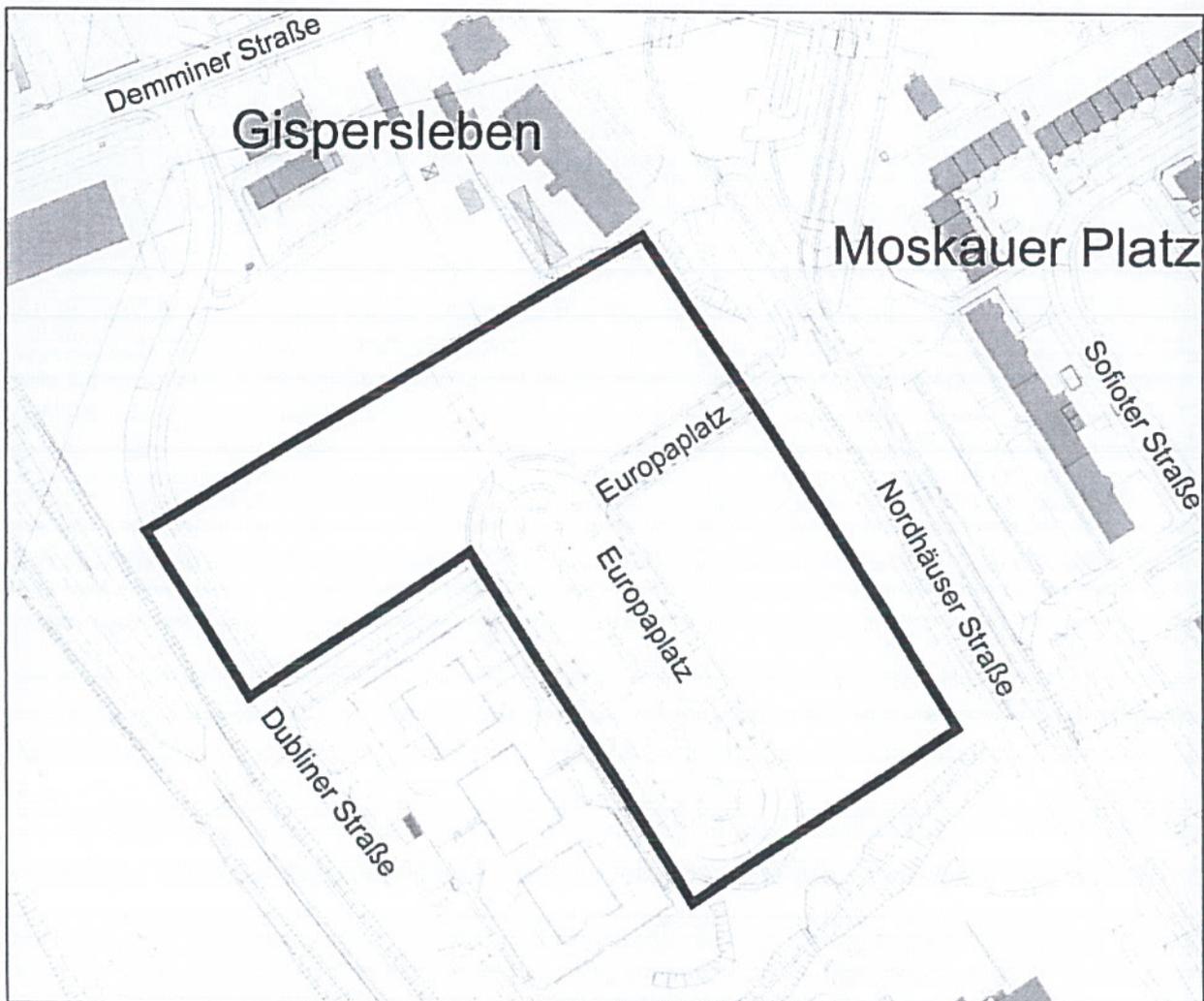
Erfurt, den 06. AUG. 2020

## Erfurt



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

### Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum:**  
08.11.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Grundlagen .....	1
1.2.	Verfahren .....	1
2.	Allgemeine Begründung.....	2
2.1.	Planungsanlass und- erfordernis.....	2
2.2.	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.3.	Plangebiet .....	4
2.4.	Planungsalternativen.....	7
2.5.	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP .....	9
3.	Planungsvorgaben.....	10
3.1.	Landesplanung.....	10
3.2.	Regionalplanung .....	10
3.3.	Kommunale Planungen.....	11
3.3.1.	Formelle Planungen.....	11
3.3.2.	Informelle Planungen.....	11
4.	Hinweise.....	15
4.1.	Denkmalschutz .....	15
4.2.	Wald.....	16
4.3.	Altlasten .....	16
5.	Inhalte der Planung .....	16
5.1.	Darstellungen.....	16
6.	Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde.....	18



## **1. Einleitung**

### **1.1. Grundlagen**

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

### **1.2. Verfahren**

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde.

Da die FNP-Änderung Nr. 40 die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt. Die durch die FNP-Änderung vorbereitete maximale zulässige Grundfläche beträgt gem. §19 Abs.2 BauNVO i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO weniger als 20.000 qm.

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB wird nicht angewandt.

Folgende Verfahrensschritte sind bereits erfolgt:

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung der FNP-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" Nr. 0158/19 vom 10.04.2019, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 09 vom 17.05.2019 wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Nr. 0158/19 vom 10.04.2019). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. Nr. 09 vom 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht wor-

den. Der Entwurf der FNP-Änderung und dessen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll, nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und dem Beschluss der Abwägung, die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

## **2. Allgemeine Begründung**

### **2.1. Planungsanlass und-erfordernis**

Planungsanlass für die vorliegende 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist eine Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele.

Im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 beabsichtigt ein Vorhabenträger seit 2016 eine Wohnbebauung zu errichten. Dafür war u.a. zu untersuchen, ob der Standort zwischen Nordhäuser Straße und Hannoverscher Straße sowie den Gewerbeansiedlungen südlich der Demminer Straße zu einem städtebaulich funktionsfähigen Wohnquartier weiterentwickelt werden könne. Außerdem stellte sich die Frage, ob die städtebaulichen, stadträumlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine stadtstrukturelle Verknüpfung mit dem Moskauer Platz und dem Ortsteil Gispersleben zulassen würden.

Am 16.11.2017 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss 1277/17 ein Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ zur Entwicklung von Wohnnutzungen gefasst und am 05.09.2018 mit Beschluss 1185/18 u. a. unter folgenden Rahmenbedingungen erneut befürwortet:

- 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen
- 20 % Sozialwohnungsanteil
- Durchführung eines Architekturwettbewerbes

Es liegt eine städtebauliche Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 für den Standort vor. In deren Ergebnis ist im vorliegenden Plangebiet ein Wohnquartier unter entsprechenden Schallschutzvorkehrungen grundsätzlich umsetzbar. Die v. g. in Frage stehende städtebauliche Quartiersbildung kann insgesamt gewährleistet werden und eine stadtstrukturelle Verbindung sowohl zum Moskauer Platz hin als auch nach Gispersleben erfolgen.

Im Hinblick auf das vorhandene städtebauliche Umfeld sind bereits umfangreiche Umweltuntersuchungen (insbesondere bezüglich der vorhandenen Lärmsituation und entsprechender Schutzmaßnahmen sowie der Belange des Artenschutzes) erfolgt.

Das am 17.10.2018 vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 sieht für den Bereich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 40 einen Wohnungsbauschwerpunkt vor. Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet bereits seit 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich nach dem derzeitigen Stand der Bevölkerungs-

prognose absehbar fortsetzen wird. Die zügige Bereitstellung von Wohnbauland im Plangebiet der FNP-Änderung ist als Beitrag zur zeitgemäßen Versorgung der Erfurter Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich.

Das bisherige Planungsziel einer gewerblichen Entwicklung des Plangebietes wurde seit 1995 unter den Maßgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" nicht baulich umgesetzt. Auf Grund des in der Landeshauptstadt Erfurt vorhandenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Flächenpotenzials für vergleichbare Gewerbeansiedlungen ist eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben absehbar im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten. (vgl. Pkt. 2.4 "Planungsalternativen" dieser Begründung)

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde für das o.g. Wohnungsbauvorhaben ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Planungserfordernis ergibt sich somit auch aus dem Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz". Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht teilweise nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Damit die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung aus dem FNP entwickelt werden kann, sind mit der 40. Änderung des FNP die Darstellungen des wirksamen FNP für das Plangebiet zu ändern.

## **2.2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die FNP-Änderung Nr. 40 dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Mit dieser Planung wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs der Erfurter Bevölkerung, u.a. im Bereich des Sozialwohnungsbaus, planungsrechtlich vorbereitet. Die beabsichtigte Wohnungsbauentwicklung erfolgt an einem integrierten hoch erschlossenen Standort im Bereich des Bevölkerungsschwerpunktes der nördlichen Erfurter Großwohnsiedlungen.

Es wird die bauliche Nutzung von Flächen vorbereitet, welche im wirksamen FNP bereits für eine bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich vorgesehen sind aber bisher nicht entsprechend genutzt werden konnten. Mit der Änderung des städtebaulichen Entwicklungszieles zur Wohnbaufläche, sollen diese bereits voll erschlossenen, langjährig nicht aufgesiedelte Baufläche nunmehr einer tatsächlichen Nutzung zugeführt und in Wert gesetzt werden.

Dafür liegt im Bereich der FNP-Änderung Nr. 40 ein konkretes Wohnbauvorhaben vor. Mit der Vorbereitung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens im vorliegenden Plangebiet können insbesondere die Aspekte des demografischen Wandels und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum maßgeblich berücksichtigt werden. Nach derzeitigem Planungsstand können insgesamt ca. 450 Wohnungen als Mietwohnungen, Sozialwohnungen und auch Eigentumswohnungen entstehen. Dabei soll ein ca. 25%iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein ca. 20%iger Anteil an Sozialwohnungen berücksichtigt werden.

Im Einzelnen werden im Plangebiet folgende Planungsziele angestrebt:

- Umstrukturierung zur Nutzbarmachung bereits bestehender Bauflächen
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von neuem Wohnraum
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen

Weiterhin werden mit der FNP-Änderung Nr. 40 auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, für den Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

### 2.3. Plangebiet

#### Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil Gispersleben.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt.

- im Osten: Nordhäuser Straße
- im Süden: Grünflächen zwischen Nordhäuser Straße und Dubliner Straße
- im Westen: Straße Europaplatz und Hannoversche Straße
- im Norden: Linie von Hannoverscher Straße zur Nordhäuser Straße in Höhe (Verlängerung) Demminer Straße

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung!

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 4,4 ha. Die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 5 km, zum Domplatz ca. 4,5 km.



Abbildung 1 - Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

## Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich tlw. Erschließungsanlagen (Verkehrswege und Stellplätze) und Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft ("Europaplatz") sowie sonst keine baulichen Anlagen oder sonstige Nutzungen. Der (als Ausgleichsfläche) großzügig angelegte, gestaltprägende Freiraum "Europaplatz" ist einem an das Plangebiet angrenzenden großmaßstäblichen Verwaltungsbau (Bürokomplex) aus den 90iger Jahren vorgelagert.

Im Übrigen ist das Plangebiet überwiegend durch Gebüsch-/Gehölzaufwuchs und offene, trockenere, extensive Ruderalbereiche mit Gräsern/Stauden gekennzeichnet. Die unbebauten Flächen sind nicht aufgesiedelte Bauflächen und stellen durch Selbstaussaat begrünte Flächen dar. Da diese Strukturen sowie die Lage der Fläche, u. U. das Vorkommen streng geschützter Tier- und europäischer Vogelarten und damit u. U. auch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erwarten ließen, wurden faunistische Gutachten zu Vorkommen und der möglichen Betroffenheit von Brutvögeln und der Zauneidechse erstellt.

Im Rahmen konkreterer nachfolgender Planungen und Baugenehmigungsverfahren sind entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen zu entwickeln und zu integrieren, welchen die Wirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten minimieren bzw. kompensieren.

## Planungsumfeld

Im Norden grenzt das Plangebiet an gewerblich genutzte Bauflächen südlich der Demminer Straße an. Hier befinden sich vorrangig autoaffine gewerbliche Nutzungen (Autohaus / Autohändler, Kfz-Werkstätten / Reifenservice, KFZ- Waschanlage) sowie Gastronomie/ Schnellimbiss. (Erfassung 01/2019). Westlich des Plangebietes befindet sich ein großmaßstäblicher Verwaltungsbau (Bürokomplex) aus den 90iger Jahren.

Als weitere bauliche Struktur und Nutzung befindet sich südlich des Plangebietes ein großflächiges Einkaufszentrum (der „Thüringen Park“), welches durch einen öffentlichen Grünzug deutlich vom Plangebiet räumlich getrennt ist.

Östlich des Plangebietes bestehen an der Nordhäuser Straße Baustrukturen eines typischen Plattenbaugebietes mit 11-geschossigen Wohnhausscheiben und 5-geschossiger Zeilenbebauung. Das westliche Vorfeld der 11-geschossigen Wohngebäude entlang der Nordhäuser Straße wird durch weitläufige Stellplatzflächen geprägt.

Im weiteren Planungsumfeld befindet sich nördlich des Plangebietes der Ortsteil Gispersleben. Hier finden sich kleinteilige heterogene Baustrukturen mit gewerblichen und Wohnnutzungen.

## Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Verkehren und Medien grundsätzlich erschlossen bzw. erschließbar.

Im Umfeld des Geltungsbereiches ist der ÖPNV mit Straßenbahn und Bus in fußläufiger Entfernung erreichbar. Medien des öffentlichen Ver- und Entsorgungssystems befinden sich im öffentlichen Straßennetz.

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich folgender Schulen:

- Grundschule an der Geraaue" (staatliche Grundschule 28), Bukarester Straße 4
- "Regelschule an der Geraaue" (staatliche Regelschule 23), Bukarester Straße 3

Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet jeweils ca. 100 m entfernt von der Straßenbahnhaltestelle "Europaplatz" bzw. "Thüringenpark".

Bei Realisierung der Wohnbebauung im Plangebiet (ca. 450 Wohneinheiten) wird von einem erheblichen Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen in Gispersleben bzw. im Planungsraum ländliche Ortsteile ausgegangen.

Dieser zusätzliche Mehrbedarf kann mit den bisher in Gispersleben vorgehaltenen Betreuungsplätzen nicht mehr gedeckt werden. Familien müssten in die angrenzenden Ortsteile bzw. Planungsräume ausweichen. Sofern dieser v. g. Mehrbedarf im zutreffenden Planungsraum ländliche Ortsteile gedeckt werden soll, müssten hier entsprechende zusätzliche Betreuungsplätze geschaffen bzw. vorgehalten werden.

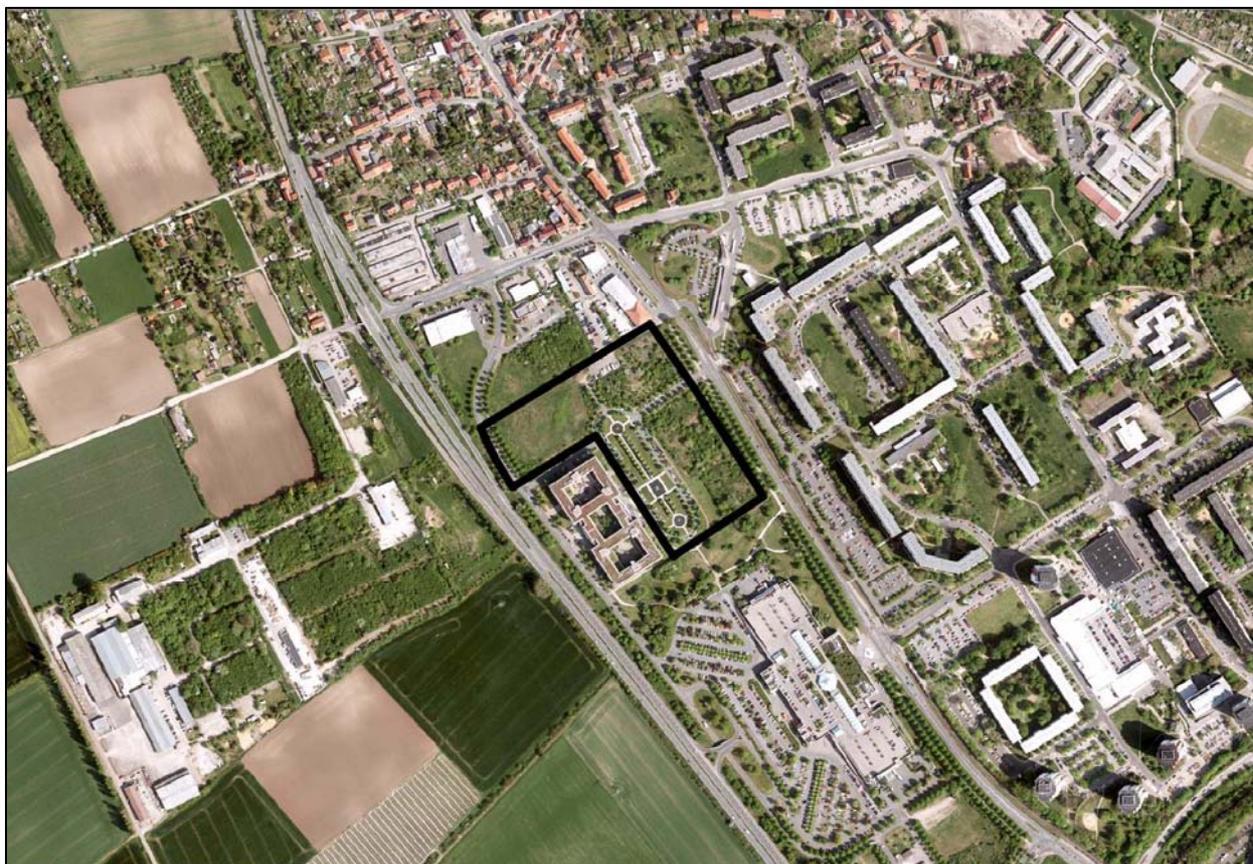


Abbildung 2 – Luftbild (unmaßstäblich), Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016

## 2.4. Planungsalternativen

Die 40. Änderung des FNP folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die aktuellen Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. (vgl. Pkt. 3.3.2 "Informelle Planungen - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030" dieser Begründung) In Karte 21 des ISEK 2030 - räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau werden Entwicklungsbereiche und -potentiale sowie unterschiedliche Schwerpunkträume für den Wohnungsbau dargestellt. Das Plangebiet der 40. Änderung des FNP liegt im vorrangigen Entwicklungsbereich Wohnen und dem Schwerpunktraum "Wohnungsbau 4-Europaplatz".

Bezüglich der örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes wird auf das Folgende hingewiesen: Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung benötigten Wohnraumes durch die Umnutzung einer langjährig nicht aufgesiedelten und damit brach liegenden, voll erschlossenen Siedlungsfläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt an einem integrierten hocherschlossenen Standort. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet "Moskauer Platz. Es ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner sehr guten Anbindung an den ÖPNV und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Bereich der Großwohnsiedlung Moskauer Platz ein prädestinierter Standort für die Entwicklung "urbaner" Wohnformen.

Im Rahmen einer Städtebaulichen Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 wurde dargelegt, dass die Vernetzung einer Wohnbauentwicklung des Plangebietes mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Die Untersuchung umfasste auch das direkte Umfeld des Europaplatzes, die Gewerbegebiete südlich der Demminer Straße sowie den westlichen Rand der Wohnsiedlung „Moskauer Platz“ entlang der Nordhäuser Straße.

Die bisher beabsichtigte gewerbliche Entwicklung bzw. Bebauung des Plangebietes ist unter den Maßgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 seit 1995 nicht erfolgt. Zum damaligen Zeitpunkt der Planerstellung waren im Plangebiet der FNP-Änderung größere Büroanlagen in vergleichbarer Form wie der angrenzend bestehenden Bürogebäudekomplex (u.a. Landesamt für Statistik) vorgesehen. Insbesondere im Kontext zu anderen aktuell in Entwicklung befindlichen Bürostandorten (z.B. der ICE-City) wird für das Plangebiet der FNP-Änderung absehbar ein weiteres Festhalten am Entwicklungsziel eines Bürostandortes nicht mehr als vordringlich erforderlich eingeschätzt.

Eine zügige Bereitstellung von Wohnbauland im Plangebiet ist hingegen dringend erforderlich, um der Verknappung von Wohnraum sowie einem resultierenden zusätzlichen Preisanstieg in der Stadt Erfurt entgegenzuwirken. Bei einer weiteren örtlichen Verknappung von Wohnraum und der entsprechenden Erhöhung des Drucks auf den Wohnungsmarkt wären u.a. wirtschaftliche und soziale Folgen zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer zu befürchten.

Die Errichtung zusätzlicher zeitgemäßer Wohnungen im Plangebiet, respektive im unmittelbaren Anschluss an das Wohngebiet "Moskauer Platz" bzw. den Bevölkerungsschwerpunkt der nördlichen Großwohnsiedlungen, kann es ermöglichen, in diesem Stadtgebiet grundsätzlich Segregationsprozessen entgegenzuwirken und die soziale Durchmischung zu fördern. Mit einem neuen, attraktiven Wohnraumangebot wird der Zuzug von Bevölkerung ermöglicht. Gleichzeitig wird u.a. den Bewohnern der nördlichen Großwohnsiedlungen die Möglichkeit gegeben, im Falle eines erforderlichen Wohnungswechsels außerhalb der Großwohnsiedlungen, diesen im direkten Anschluss der Großwohnsiedlungen vorzunehmen. Somit können zumindest in der Nähe des sozialen Umfeldes zu verbleiben.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt Erfurt geprüft, die v. g. nördlich und westlich des Plangebiets der FNP-Änderung Nr. 40 angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten und tlw. brachliegenden Flächen gemeinsam mit der am Europaplatz geplanten Wohnnutzung als gemischte Baufläche darzustellen.

Hierzu ist festzustellen, dass im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 eine attraktive Wohnnutzung entstehen soll, welche die für Wohnbauflächen einzuhaltende Qualitäts- und Emissionsschutzmerkmale kennzeichnet. Bezüglich der Realisierung befindet sich aktuell bereits ein konkretes Wohnbauvorhaben in Vorbereitung bzw. Umsetzung (vgl. Pkt. 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 40). Insgesamt sind nach aktuellem Planungsstand dieses Vorhabens ca. 453 Wohnungen vorgesehen. Damit zählt diese Projekt aktuell zu einem der größten Wohnungsbauvorhaben der Stadt Erfurt.

Dementgegen existieren bereits nördlich und westlich des Plangebietes bauordnungsrechtlich genehmigte gewerbliche Nutzungen nach der Maßgabe des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoverische Straße (B4) und Straße der Nationen" als planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet. Hier befinden sich u.a. ein Autohaus / Autohändler, Kfz-Werkstätten / Reifenservice, KFZ- Waschanlage, Gastronomie/ Schnellimbiss sowie ein Bürokomplex (Erfassung 01/2019).

Im Ergebnis der v. g. Prüfung zur Darstellung einer gemischten Baufläche wurde festgestellt, dass zur planungsrechtlichen Bestandssicherung für die nördlich sowie westlich an den Änderungsbereich angrenzenden, bereits überwiegend bebauten und in gewerblicher Nutzung befindlichen Flächen hier weiterhin das Entwicklungsziel "Gewerbliche Baufläche" im FNP bestehen bleiben soll. Mit der Beibehaltung der gewerblichen Bauflächendarstellung nördlich und westlich des Plangebietes soll in diesen Bereich die Entwicklung von Wohnbebauung weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Fazit:

Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland bzw. Wohnungen sowie die flächen- und ressourcensparende Entwicklung bestehender Siedlungsstrukturen angrenzend an den Bereich des Bevölkerungsschwerpunktes der nördlichen Erfurter Großwohnsiedlungen geleistet. Das gesamtstädtische ISEK Erfurt 2030 stellt das Plangebiet dementsprechend bereits als Wohnungsbauschwerpunkt / Wohnbauprojekt dar. Absehbar besteht gegenüber der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 40 keine sinnvolle Planungsalternative zur städtebaulichen Entwicklung des Änderungsbereiches.

## 2.5. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 40. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha, welche im wirksamen FNP vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

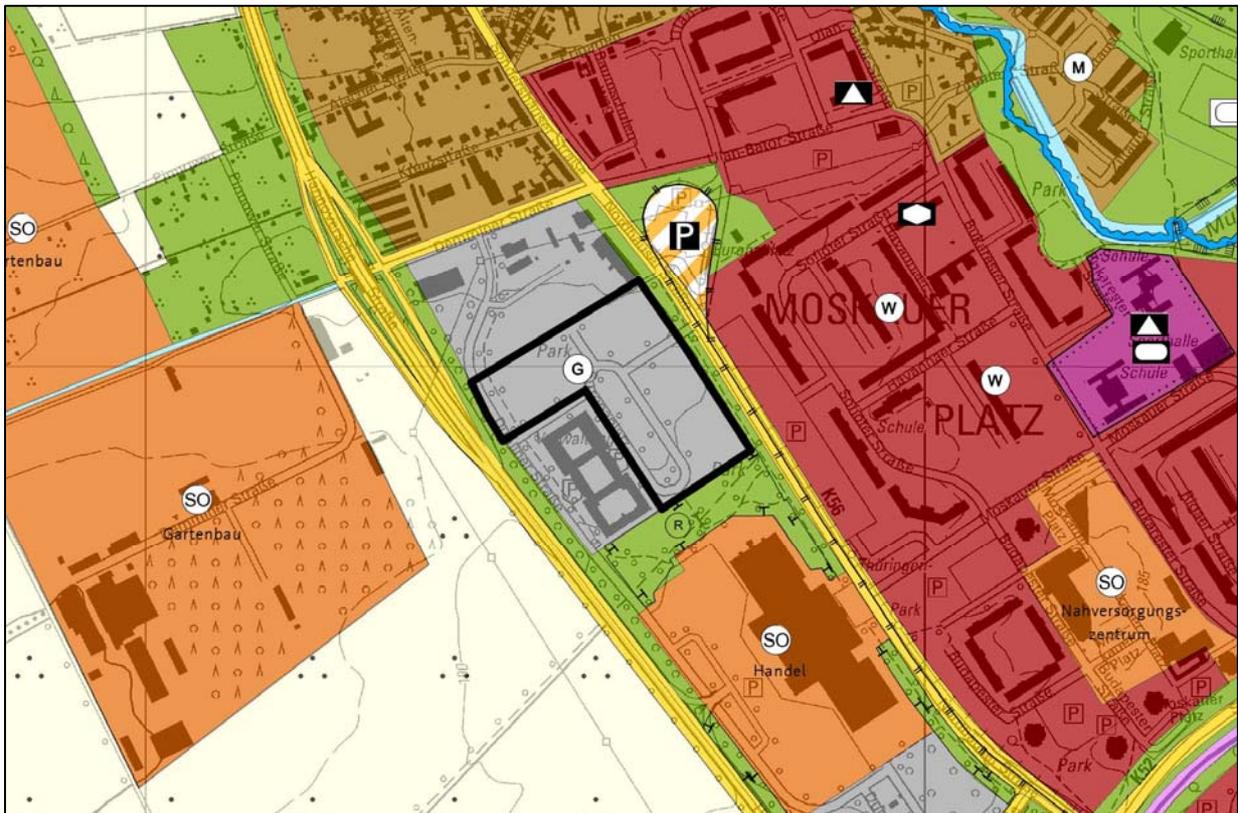


Abbildung 3- Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017 (M 1: 10.000), Stand 29.01.2018

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

### 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen

Kompakte Stadt – die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiterentwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden.

### 3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele

Wohnungsbauerweiterungen sollten vor allem dort lokalisiert werden, wo Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden sind bzw. der Ausbau vorgesehen ist. (...) Die Stärkung bestehender Infrastrukturen erscheint insbesondere im Bereich des ÖPNV sinnvoll. (...)

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1. Landesplanung**

##### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)**

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des LEP festgehalten:

##### **2.5 Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur, Leitvorstellungen**

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. (...) Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. ...

##### **Z 2.2.5**

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

##### **G 2.4.1**

Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

##### **G 2.4.2**

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

##### **G 2.5.1**

In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

#### **3.2. Regionalplanung**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

##### **Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)**

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011

(= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des RPMT festgehalten:

#### G 2-1

Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

#### G 2-2

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

#### G 2-3

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

### **3.3. Kommunale Planungen**

#### **3.3.1. Formelle Planungen**

##### **Bebauungspläne**

Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" – rechtswirksam seit 04.02.1995

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" - Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs, Stadtratsbeschluss 0149/19 vom 10.04.2019 – veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 09 am 17.05.2019.

#### **3.3.2. Informelle Planungen**

##### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

##### **Kapitel 2 "Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung"**

###### *Wohnen*

In Karte 2 Wohnstandorte ist der Bereich des Plangebietes der 40. Änderung des FNP als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.

###### *Haushaltsprognose*

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> der Stadt Erfurt bis 2040.

Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch auf 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahre 2030 erwartet. Der Grund dafür ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird weiter fallen und die Haushaltszahl stärker ansteigen.

#### *Wohnungsbedarfsprognose*

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr.

Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030 von 2.155 bis 3.430 Wohnungen, was einer Differenz von 1.275 Wohnungen entspricht. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose von 2017 bis 2030 insgesamt 5.850 oder 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher als die bisherige Bauaktivität aus.

### Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"

#### *Wohnen*

- Vielfalt an bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangeboten durch privates und kommunales Investment sowie durch Genossenschaften ausbauen
- barrierearmen, bezahlbaren Wohnraum fördern
- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- soziale Durchmischung in allen Stadtteilen fördern
- Aufwertung der Großwohnsiedlungen durch Schaffung von neuem Wohnraum auf geeigneten Flächen sowie Neustrukturierung bzw. Sanierung der Wohngebietszentren und des Wohnumfeldes
- Zielstellung der "kompakten europäischen Stadt" bei allen städtebaulichen Entscheidungen konsequent umsetzen / neue Baugebiete nur in den Ortsteilen ausweisen, die über eine entsprechende Infrastruktur verfügen

#### *Freiraum für Natur und Freizeit*

- Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten erhalten und verbessern
- fußläufig erreichbare Grüninseln in Quartieren schaffen, Qualität vorhandener Freiflächen sichern und Stadtteilparks als neue grüne Mitte entwickeln

#### *Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz*

- neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden; Maßnahmen zur Innenentwicklung, zum Flächenrecycling oder zur Aktivierung von Brachflächen konsequent nutzen (...)
- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

- Reduktion von Ressourcenverbrauch als Handlungsmaxime

## Kapitel 4 – Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

### *Planerische Grundsätze*

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung

### *Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Erfurt*

- Vorrangiger Entwicklungsbereich :  
Entlang der Ziele, die Entwicklung der Kernstadt vorrangig durch Innenentwicklung sowie die erforderliche Siedlungsflächenerweiterung gemäß der kompakten Stadt der kurzen Wege zu vollziehen, wurde ein vorrangiger Entwicklungsbereich räumlich definiert. Die künftigen Entwicklungspotenziale des Wohnungsneubaus werden dementsprechend vorrangig in den Innenbereichen der Stadt sowie auf Erweiterungsflächen in Nähe zu den urbanen Stadtquartieren und entlang der Mobilitätsachsen verortet. Hierbei stellt die mögliche Erschließbarkeit insbesondere durch die Stadtbahn oder gebündelte Linienäste des Stadtbusses mit attraktivem Takt ein wesentliches Kriterium dar.

## Kapitel 5 – Strategie. Konzeptbausteine

### *Wohnen und Städtebau*

#### Leitsatz L 14 Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum

Die Stadt benötigt infolge von Zuwanderung und Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2030 pro Jahr 700 bis 900 neue Wohnungen, davon etwa 200 im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgekosten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

#### Leitsatz L 16 Soziale Durchmischung statt weiterer Segregation

Einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet muss entschieden entgegengewirkt werden. (...) In neuen planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben soll künftig ein Anteil von 20 % geförderten Sozialwohnungen angestrebt werden. ....

#### Leitsatz L 18 Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren. (...)Damit wird nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen, sondern es können auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem Strukturwandel der 1990er Jahre beseitigt werden.

In Karte 21 – räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau liegt das Plangebiet der 40. Änderung des FNP im vorrangigen Entwicklungsbereich und ist als Schwerpunktraum "Wohnungsbau 4-Europaplatz" dargestellt.

### **Städtebauliche Konzeptstudie - Kurzgutachten**

Es liegt ein eine städtebauliche Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 für den Bereich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 40 vor.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Konzeptstudie wurde die mögliche städtebauliche Integration eines Wohnquartieres überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet, im direkten Umfeld des Bevölkerungsschwerpunktes des Wohngebietes Moskauer Platzes sinnvoll und möglich ist.

### **Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 Erfurt**

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 Erfurt sieht für den Bereich des sogenannten "Thüringengewerbeparkes" kleingewerbliche verdichtete Gewerbeformen mit erhöhten Anforderungen an die städtebauliche Integration sowie eine vorrangige gewerbliche Entwicklung im Bereich südlich des Thüringenparkes vor.

### **Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsermittlung bis 2025**

In der mittelfristigen Bedarfsermittlung für Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege bis 2025 wurden umfassend auf der Grundlage der bekannten Wohnbebauungen konkrete Maßnahmen für die Schaffung neuer Betreuungsplätze benannt. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Ländliche Ortsteile". Die mittelfristige Bedarfsplanung stellt u.a. fest:

- Da die ländlichen Ortsteile seit Jahren in der Platzverfügbarkeit weit unter dem Erfurter Durchschnitt liegen und weiterer Zuzug von Kindern im Rahmen von Wohnbauungsmaßnahmen zu erwarten sind, sollten auch in diesem Planungsraum Platzerweiterungen eingeplant werden.

### **Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsplanung**

Aktuell ist die Bedarfsplanung für Tageseinrichtungen für Kinder/Tagespflege 2019 bis 2020 gültig. In diesem werden die Einrichtungen und Betreuungsplätze in der Landeshauptstadt Erfurt für den Zeitraum 01. August 2019 bis 31. Juli 2020 ausgewiesen, die zur Erfüllung des Anspruchs auf einen Betreuungsplatz ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt nach §2 ThürKitaG (Thüringer Kindertageseinrichtungsgesetz) erforderlich sind. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Ländliche Ortsteile". Die Bedarfsplanung stellt u.a. fest:

- Um den gesamtstädtischen Bedarf bis 2020 decken zu können, sind neue Betreuungsplätze in der Landeshauptstadt Erfurt zu schaffen.
- Die Verortung von z.B. neuen Kindertageseinrichtungen sollte unter Berücksichtigung der bisherigen Platzverfügbarkeit sowie der Möglichkeiten für einen Neubau in den Planungsräumen erfolgen.
- Die größten Auswirkungen bzw. Veränderungen im Rahmen der bisher bekannten Wohnbebauungen im Betrachtungszeitraum bis 2020 sind vor allem in den Pla-

nungsräumen Oststadt, Südstadt, City und ländliche Ortsteile zu erwarten. Es wird empfohlen, den Neubau von Kindertageseinrichtungen vorrangig in diesen Gebieten zu planen.

## **Schulnetzplan**

Aktuell ist der Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/2024 gültig.

Für den Erfurter Norden müsste nach Fertigstellung der laufenden und geplanten Wohnungsbauvorhaben auch eine Kapazitätserweiterung an einzelnen Standorten erfolgen. Da andere Standorte im Erfurter Norden aktuell aufnahmefähig sind, könnten bis dahin durch Umlenkungen Schüler an diese Schulen gebracht werden.

## **Landschaftsplan 1997**

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan weist im Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen mit Baumreihen entlang der angrenzenden Verkehrswege sowie am Europaplatz vor.

## **Landschaftsplan Rahmenkonzept "Masterplan Grün"**

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt wurde der Masterplan Grün erstellt. Im Rahmenkonzept wird als Leitbild "Gewerbe- und Verkehrslandschaft für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 ausgewiesen.

## **Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“**

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt nach diesem gesamtstädtischen Klimagutachten in der "Übergangszone". Auf den Flächen der Übergangszone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist. Klimatische Gutachten sind nicht erforderlich.

## **4. Hinweise**

### **4.1. Denkmalschutz**

#### **Archäologische Funde**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

## **4.2. Wald**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die zuständige untere Forstbehörde, das Thüringer Forstamt-Willroda mitgeteilt, dass im Plangebiet Strukturen entstanden sind, die eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 ThürWaldG besitzen. Gemäß § 10 Abs. 1 ThürWaldG bedarf die Änderung der Nutzungsart für Waldflächen der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Verursacher auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche mindestens im Verhältnis 1 zu 1 durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet wurde durch die Behörde in Aussicht gestellt, dass eine Änderung der Nutzungsart nach § 10 Abs. 1 ThürWaldG befürwortet werden wird. Die Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung ist somit gegeben. Während aufgrund des sogenannten Baurechtskompromiss der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soweit erforderlich im Bebauungsplan abschließend geregelt wird, ist der Adressat der Ausgleichs- und Ersatzaufforstung der Waldeigentümer d.h. i.R. der Eigentümer. Das walddrechtliche Verfahren findet gesondert außerhalb der Bauleitplanung statt.

## **4.3. Altlasten**

### **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Innerhalb des Planungsraums sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten. Für den Fall, dass z. B. bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **5. Inhalte der Planung**

### **5.1. Darstellungen**

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden.

Den allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend (vgl. Pkt. 2.2. Ziele und Zwecke der Planung dieser Begründung) werden im Plangebiet dargestellt:

- Wohnbauflächen (gem. §5 Abs.2 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
- Grünfläche ohne Zweckbestimmung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft (§5Abs.2 Nr.10 und Abs.4BauGB)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

## **Darstellung von Wohnbauflächen (gem. §5 Abs.2 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Das am 17.10.2018 vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 sieht für den Bereich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 40 einen Wohnungsbauschwerpunkt / Wohnbauprojekt "4-Europaplatz" vor.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen soll ein Beitrag zur Schaffung benötigten Wohnraumes durch die Umnutzung einer langjährig nicht aufgesiedelten und damit brach liegenden voll erschlossenen Siedlungsfläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Die städtebauliche Entwicklung soll an diesem integrierten hocherschlossenen Standort unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Wohnens erfolgen.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet "Moskauer Platz. Es ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner sehr guten Anbindung an den ÖPNV und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Bereich der Großwohnsiedlung Moskauer Platz ein prädestinierter Standort für die Entwicklung "urbaner" Wohnformen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 wurde vertiefend untersucht, ob die Lage des Plangebietes zwischen Nordhäuser Straße und Hannoverscher Straße bzw. gewerblichen Bauflächen potenziell zu einem städtebaulich funktionsfähigen Wohnquartier weiterentwickelt werden kann. Dabei wurde insbesondere untersucht, ob und in wie weit die städtebaulichen, stadträumlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine stadtstrukturelle Verknüpfung mit dem Moskauer Platz und dem Ortsteil Gispersleben zulassen würden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 ein in den städtebaulichen Kontext eingebundenes Wohnquartier grundsätzlich möglich ist und unter entsprechenden Schallschutzvorkehrungen entstehen kann. Es kann eine stadtstrukturelle Verbindung sowohl zum Moskauer Platz hin als auch nach Gispersleben entstehen.

Zwischen den Wohnbauflächen und den westlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bauflächen wurde u.a. zur Berücksichtigung des Trennungsgebotes im Bereich des Europaplatzes eine Grünfläche dargestellt. Im Übrigen erfolgt eine Darstellung der Wohnbaufläche direkt angrenzend an bestehende und im wirksamen FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen (nördlich des Plangebiets).

Eine Berücksichtigung der zulässigen Lärmemissionen soll im Rahmen nachfolgender, konkreter Planungen erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass Gewerbelärm normatives Recht ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet im Bereich der Straßenverkehrsimmissionen von der Hannoverschen, Dubliner und Nordhäuser Straße liegt. Diesbezüglich können auf der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des B-Planes sowohl aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände od. Wälle) als auch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, durchgesteckte Wohnungen, Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite) zur Beachtung des Konfliktvermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes im Bereich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 40 geregelt werden.

Hinweis: Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" ist derzeit beabsichtigt, die nördlich an das Plangebiet an-

grenzenden gewerblichen Bauflächen des FNP anteilig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit reduzierter Schallemission planungsrechtlich festzusetzen.

Für das Plangebiet liegt ein konkretes Planungsvorhaben vor. Es ist vorgesehen, im Plangebiet Mehrfamilienhäuser als straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau in kompakter Bauweise mit 3 bis 7 Geschossen, Tiefgaragen, begrünten Innenhöfen und begrünten Dächern zu realisieren. Alle privaten Stellplätze für die Bewohner sollen in Tiefgaragen vorgesehen. Es wird ein Mobilitätskonzept angestrebt, welches die Vorteile der integrierten Lage des Standortes in Bezug zum ÖPNV und Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen aufnimmt. Angestrebt werden begrünte und mit Großbäumen versehene ruhige Innen- bzw. Wohnhöfe. Die Versiegelung soll minimiert werden. Mit dem Vorhaben soll ein 25%iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein 20%iger Anteil an Sozialwohnungen realisiert werden. Insgesamt sind nach dem vorliegenden Planungsstand 453 Wohnungen vorgesehen, davon derzeit 143 Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

### Darstellung von Grünflächen ohne Zweckbestimmung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Mit der Darstellung einer Grünfläche soll eine Sicherung dieses Grün- und Freiraumbereiches im Bestand und eine räumliche Gliederung der angrenzenden Baugebietsflächen gewährleistet werden.

### Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft (§5Abs.2 Nr.10 und Abs.4BauGB)

Die Umgrenzung der dargestellten Grünfläche ohne Zweckbestimmung erfolgt analog zur entsprechenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen".

## 6. Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		40. Änderung	
	ca.		ca.	
Wohnbauflächen	0	0 %	3,3ha	75 %
Gewerbliche Bauflächen	4,4 ha	100 %	0 ha	0 %
Grünflächen	0 ha	0 %	1,1 ha	25 %
<i>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>0 ha</i>	<i>0 %</i>	<i>1,1 ha</i>	<i>25 %</i>
<b>Gesamtfläche der 40 Änderung</b>	<b>4,4 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>4,4 ha</b>	<b>100 %</b>
davon Bauflächen gesamt:	4,4 ha	100 %	3,3 ha	75 %

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der FNP-Änderung ergeben, sind nicht zu erwarten.